

賃貸住宅の災害対策

監修：賃貸経営リスクコンサルタント石川龍明

賃貸経営の災害リスクが増加している

賃貸オーナー様にとって、考えておかなければならない大きなリスクに、台風や地震、水害などの自然災害があります。近年では、台風の大型化が進んでおり、今までに経験のないような強風で所有物件に被害が生じてしまうこともあります。

水害に至っては、何十年に一度の大雨が、毎年のように被害を与えています。このような状況に賃貸経営に不安を感じているオーナー様も多いことでしょう。

もともと日本は世界的にも災害リスクが高く、右上の表のように、災害などによる損害リスクは東京が最も高く大阪も大きなリスクを抱えている状況です。これは日本全体が同じで、どんな場所でもリスクがあります。

入居者を守るのもオーナー様の責務

右のグラフは、日本の自然災害による死者数の推移。巨大地震が発生した時は多くの死者が出ていますが、それ以外の年も被害が出ています。

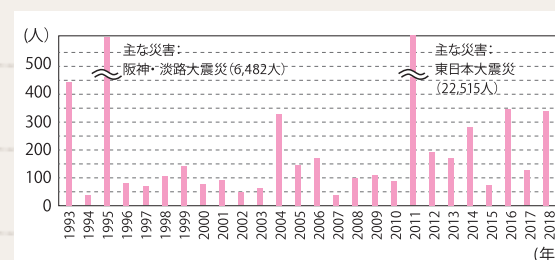
さらに物件が破損してしまうと住むことができず、家賃収入が途絶えてしまいます。そうならないためにも、オーナー様が考えておくべき対策が、右の4つの項目です。具体的にどのように対策をしていくべきかは、裏面をご覧ください。

世界の都市リスク推計

順位	都市	国・地域	損失額
1	東京	日本	2兆6469億円
2	ニューヨーク	米国	1兆6140億円
3	マニラ	フィリピン	1兆4443億円
4	台北	台湾	1兆4018億円
5	イスタンブール	トルコ	1兆3866億円
6	大阪	日本	1兆3517億円
7	ロサンゼルス	米国	1兆2581億円
8	上海	中国	9229億円
9	ロンドン	英国	9175億円
10	バグダッド	イラク	1兆4443億円

出典：ロイズ都市リスク指標

日本の自然災害による死者数



内閣府調査により国土交通省が作成

■オーナー様が行うべき4つの対策

- 1 地域の災害危険度を把握する
- 2 物件の耐震性などを高める
- 3 保険を活用する
- 4 管理会社と災害時の対応を考える

詳しい対策については裏面で

不動産のご相談は
当社まで

オーナー様が考えておくべき 4つの自然災害対策

1. 地域の災害危険度を把握する

物件がある地域にどのような自然災害リスクがあるのかを把握しておくことが大切です。例えば水害であれば、現在、不動産取引の際に説明する必要がある重要事項説明において、『水害リスク情報』の説明が義務付けられています。国土交通省のハザードマップを活用し、どのようなリスクがあるのかをしっかりと把握することから、対策がはじまります。

2. 物件の耐震性などを高める

大地震でも倒壊せず住み続けられる、台風の風にも強い、さらに2次災害である火災を防ぐ…。このような物件の性能そのものを高めることが大切です。新築であれば現在の基準で大丈夫ですが、古い物件であれば耐震診断をして耐震リフォームをするなどの対策が必要です。

3. 保険を活用する

最低限、火災保険への加入は必要です。また、地震の被害に関しては火災保険では適用されないため、地震保険に加入します。地震保険は火災保険とセットでなければ加入できません。また被害時の家賃保証などを特約でつけることもできます。損害保険会社にどのような保険が良いか相談しましょう。

4. 管理会社と災害時の対応を考える

管理会社と災害について話し合っておきましょう。災害時に入居者と連絡を取る方法や、避難場所のお知らせなど、事前にできることは多くあります。保険などの相談もできる場合がありますので、しっかりと打ち合わせしておきましょう。

■国土交通省が提供しているハザードマップ



■賃貸住宅の保険の適用について

		保険の対象	
		建物	家財
保険の適用範囲	火災、落雷、ガス爆発、風災、ひょう災、雪災	火災保険 住宅火災保険 家財保険 主に入居者が加入する保険	
	水災、飛来、落下、衝突、水漏れ、騒じょうによる破壊、盗難など	住宅総合保険	
	地震、噴火、津波などによる損害	地震保険	

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理 検索

<https://chinkan.jp/>